

Niederschrift

Sitzung: öffentliche Sitzung des Gemeinderates (GR/003/2022)
Datum: Dienstag, 08.03.2022
Beginn: 19:30 Uhr
Ende: 20:40 Uhr
Ort: Mehrzweckhalle Gablingen

Anwesend:

Vorsitzende

1. Bürgermeisterin Karina Ruf

Mitglieder des Gemeinderates

Gemeinderat	Erwin Almer	
Gemeinderat	Wolfgang Dehmel	
Gemeinderat	Dr. Albert Eding	
Gemeinderat	Helmut Grieshaber	
Gemeinderat	Klaus Heidenreich	
Gemeinderat	Bernhard Jäger	
2. Bürgermeister	Christian Kaiser	
Gemeinderat	Pius Kaiser	
Gemeinderat	Werner Kapfer	
Gemeinderat	Dr. Max Lang	
Gemeinderat	Christoph Luderschmid	
Gemeinderat	Franz Rotter	
Gemeinderat	Martin Uhl	
Gemeinderat	Josef Wetzstein	(anwesend ab 19:40 Uhr zu TOP 2)
Gemeinderat	Thomas Wittmann	

Schriftführerin

Therese Schuster

Verwaltung

Kai Fiedler
Helga Kraus
Roland Wegner

Abwesend und entschuldigt:

Mitglieder des Gemeinderates

Gemeinderätin Lena Zimmermann (beruflich verhindert)

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung:

- 1 Eröffnung, Feststellung der Beschlussfähigkeit und der endgültigen Tagesordnung
- 2 Glasfaserausbau in der Gemeinde Gablingen
Information zum aktuellen Sachverhalt
Beschluss zur Zustimmung nach § 127 TKG für die Durchführung einer Baumaßnahme der Telekom Deutschland GmbH
- 3 Bauvoranfragen
 - 3.1 Bauvoranfrage Nr. 04/2022 021/2022
Grundstück in Gablingen, OT Lützelburg, Talstr. 7, Fl.Nr. 62, Gemarkung Lützelburg
Vorhaben: Neubau von 3 Reihenhäusern
 - 3.2 Bauvoranfrage Nr. 05/2022 022/2022
Grundstück in Gablingen, OT Lützelburg, Am Forsthaus 8, Fl.Nr. 165/37, Gemarkung Lützelburg
Vorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage
- 4 Antrag auf Vorbescheid Nr. 01/2022 020/2022
Grundstück in Gablingen, OT Lützelburg, Gablinger Straße 26, Fl.Nr. 484/3, Gemarkung Lützelburg
Vorhaben: Doppelhaus mit 2 Doppelgaragen
- 5 Bauanträge
 - 5.1 Bauantrag Nr. 01/2022 023/2022
Grundstück in Gablingen, OT Lützelburg, Köhlerberg 4, Fl.Nr. 957/5, Gemarkung Lützelburg
Vorhaben: Anbau eines Balkons auf der Ostseite
 - 5.2 Bauantrag Nr. 02/2022 027/2022
Grundstück in Gablingen, Gewerbegebiet "Flugplatz 1", Dornierstraße 8, Fl.Nr. 595/59, Gemarkung Gablingen
Vorhaben: Lagerhalle mit Büroanbau
 - 5.3 Bauantrag Nr. 03/2022 024/2022
Grundstück in Gablingen, OT Holzhausen, Wertinger Str. 7 a, Fl.Nr. 3422/1, Gemarkung Gablingen
Vorhaben: Zweifamilienhaus mit Garage und Stellplätzen
 - 5.4 Bauantrag Nr. 04/2022 029/2022
Grundstück in Gablingen, Gewerbegebiet "Flugplatz 1", Paul-Klee-Straße 9, Fl.Nr. 595/60, Gemarkung Gablingen
Vorhaben: Bürogebäude mit Betriebsleiterwohnung und Lagerhalle mit Garagen
 - 5.5 Bauantrag Nr. 06/2022 025/2022
Grundstück in Gablingen, Biberbacher Str. 12, Fl.Nr. 51, Gemarkung Gablingen
Vorhaben: Einbau einer Hackschnitzelheizung in ein bestehendes Gebäude
 - 5.6 Bauantrag Nr. 36/2021
Grundstück in Gablingen, OT Lützelburg, Georgenstr. 7, Fl.Nr. 23/6, Gemarkung Lützelburg
Vorhaben: Umnutzung und Umbau

- 6 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 15.02.2022
- 7 Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen
- 8 Informationen aus der Verwaltung
- 9 Termine
- 10 Anfragen der Gemeinderäte

Öffentliche Sitzung

1 Eröffnung, Feststellung der Beschlussfähigkeit und der endgültigen Tagesordnung

1. Bürgermeisterin Frau Ruf eröffnet um 19:30 Uhr die öffentliche Gemeinderatssitzung. Sie begrüßt die Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest.

Beschluss:

Mit der Tagesordnung besteht Einverständnis.

angenommen

Ja 15 Nein 0

Anmerkung:

GR Wetzstein ist bei der Abstimmung noch nicht zur Sitzung anwesend.

2 Glasfaserausbau in der Gemeinde Gablingen Information zum aktuellen Sachverhalt Beschluss zur Zustimmung nach § 127 TKG für die Durchführung einer Baumaßnahme der Telekom Deutschland GmbH

Herr Wegner teilt mit, dass inzwischen die Ergebnisse der weiteren rechtlichen Prüfungen vorliegen.

Die Verpachtung von zwei Grundstücken für die notwendigen PoPs kann nicht mit der Bedingung des koordinierten Ausbaus verknüpft werden (privatrechtlicher Vertrag). Ebenso verhält es sich bei den Verkehrsanordnungen (öffentlich-rechtlicher Vertrag).

Die Verwaltung hat der Telekom Deutschland GmbH empfohlen, sich an die Streitbeilegungsstelle der Bundesnetzagentur zu wenden, da das Wholesale-Angebot der Deutschen Glasfaser offenbar als nicht angemessen gewertet wird. Von Seiten der Gemeinde kann dieses Vorgehen aber nicht eingefordert werden. Unseren Informationen nach wurde dieses Thema an die Zentrale der Telekom Deutschland GmbH übergeben. Dieses Verfahren dürfte mehrere Monate in Anspruch nehmen.

Beide Baustellen sollen von Fachleuten begleitet werden, die die Interessen der Gemeinde Gablingen vertreten. Die Deutsche Glasfaser und die Telekom Deutschland GmbH wurden von Frau Ruf aufgefordert, die anfallenden Kosten zu übernehmen. Eine mündliche Zusage wurde von beiden Unternehmen abgegeben.

Sobald alle Details zur Umsetzung der Baumaßnahmen vorliegen, wird Frau Ruf die Bürger*innen informieren.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Antrag auf Zustimmung nach § 127 TKG für die Durchführung einer Baumaßnahme der Telekom Deutschland GmbH zu.

einstimmig angenommen

3 Bauvoranfragen

3.1 Bauvoranfrage Nr. 04/2022 Grundstück in Gablingen, OT Lützelburg, Talstr. 7, Fl.Nr. 62, Gemarkung Lützelburg Vorhaben: Neubau von 3 Reihenhäusern

Die Bauvoranfrage war Gegenstand der Beratung in der nichtöffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung am 22.02.2022.

Entgegen des vormals geplanten Mehrfamilienwohnhauses (BAS 18.01.2022) wurde nun eine Bebauung mit 3 Reihenhäusern (sog. Dreispänner) als Bauvoranfrage eingereicht.

Die Planung sieht eine Länge für den Dreispänner von 18,00 m und eine Tiefe von 12,00 m mit 2 Vollgeschossen (EG und OG) vor.

Im UG sind 6 Stellplätze (je Reihnhaus 2) und 1 Stellplatz außerhalb als Besucherstellplatz vorgesehen. Die beiden weiteren Stellplätze von Talstr. 5 sind auf dem Grundstück vorhanden.

Die Höhenentwicklung stellt sich wie folgt dar:

Talstr. 5 (bestehendes Gebäude)	OK First 519,08	OK Traufe 514,33
Talstr. 7 (Dreispänner)	OK First 516,51	OK Traufe 512,63
Talstr. 9 (bestehendes EFH)	OK First 515,45	OK Traufe 510,51

Das vormals geplante Mehrfamilienhaus war mit OK First 516,38 /OK, Traufe 513,05.

Ersichtlich ist, dass das geplante Gebäude zum östlich gelegenen Einfamilienhaus einen Höhenunterschied bei OK Traufe von 2,12 m aufweist.

Hinsichtlich des geplanten Walmdaches ist jetzt ein Pultdach auf der Südseite mit 27 ° vorgesehen – während auf der Nordseite das Pultdach flacher ausgeführt werden soll bzw. wird die Anfrage der Ausführung mit einem Flachdach mit Dachterrasse gestellt.

Die GRZ gesamt wurde mit 0,370 (überbaute Grundfläche 296,29 bei 801 qm Grundstücksfläche) angegeben, das Hauptgebäude mit 0,325 (260,29 qm).
Die GFZ mit 0,717 (EG und OG/ DG kein VG).

Die nun vorgelegte Planung mit nur 3 Wohneinheiten wird von GR Kapfer als gute Umsetzung gesehen. GR Dehmel regt an, im Westen des Grundstücks einen weiteren Stellplatz vorzusehen. Für GR Rotter ist die Bebauung des 800 m² großen Grundstücks an der schmalen Talstraße mit der Zisterne vor dem Haus zu massiv.

Beschlüsse:

Der Gemeinderat Gablingen erteilt die **grundsätzliche Zustimmung** zur Bauvoranfrage zum Neubau von 3 Reihenhäusern in Gablingen, OT Lützelburg, Talstraße 7, Fl.Nr. 62, Gemarkung Lützelburg unter **folgenden Maßgaben:**

1. Beschluss:

Die Stellplatzsituation im mittleren Haus des Dreispanners, sog. „gefangener Stellplatz“, ist anders zu lösen. Der Besucherstellplatz an der Westseite soll um einen Stellplatz erweitert werden.

angenommen

Ja 15 Nein 1

2. Beschluss:

Der geplanten Ausführung der Dachterrasse mit Flachdach auf der Nordseite des Gebäudes wird die Zustimmung erteilt.

einstimmig abgelehnt

3.2	Bauvoranfrage Nr. 05/2022 Grundstück in Gablingen, OT Lützelburg, Am Forsthaus 8, Fl.Nr. 165/37, Gemarkung Lützelburg Vorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage
------------	--

Die Bauvoranfrage war Gegenstand der Beratung in der nichtöffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung am 22.02.2022.

Die Bauherren möchten ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen (EG + OG) und einem flach geneigten Satteldach von 22 Grad für die Aufbringung eines Solardaches bauen. Zudem ist die Drehung der Firstrichtung geplant.

Das zu bebauende Grundstück befindet sich im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gruberfeld BA 2“. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung ergibt sich aus § 30 BauGB. Für das Grundstück gelten folgende Festsetzungen: WA / I + D / GRZ 0,3 / GFZ 0,4 / Einzelhaus / Satteldach mit Dachneigung 38 bis 43 Grad.

In der vorliegenden Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage soll geklärt werden, ob für die nachfolgenden Punkte Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans in Aussicht gestellt werden:

1. Drehung der Firstrichtung von Nord-Süd nach West-Ost
2. Änderung Lage der Garage
3. Änderung der Dachneigung auf 22 Grad
4. II Vollgeschosse anstatt I + D.

Grund für die Befreiungen sind die Ausschöpfung des Potenzials eines Neubaus unter Berücksichtigung des aktuellen Baustils und Nutzung als nachhaltiges, klimafreundliches Solardach.

Durch die Bauweise mit zwei Vollgeschossen könnte vollständig auf Dachflächenfenster und Gauben verzichtet werden. Dadurch könnte die Dachhaut als klimafreundliches Solardach genutzt werden. Um die maximale Firsthöhe durch II Vollgeschosse (I + I) nicht zu überschreiten, soll das Dach mit einer Neigung von 22 Grad ausgeführt werden.

Beurteilung der Verwaltung:

1. Drehung der Firstrichtung

Der Änderung der Firstrichtung könnte zugestimmt werden, da das südwestlich und die beiden südlich gelegenen Grundstücke diese Firstrichtungen haben. Hier könnte eine Befreiung in Aussicht gestellt werden.

2. Änderung der Lage der Garage

§ 5 / Nr. 5.2 sieht vor, dass Garagen und Nebengebäude an der seitlichen Grundstücksgrenze zu errichten sind. Die Firsthöhe darf nicht mehr als 6,00 m betragen, gemessen vom natürlichen Gelände aus. Ausnahmsweise können sie an anderer Stelle errichtet werden, wenn dadurch Verkehrsbelange und die beabsichtigte Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes nicht beeinträchtigt wird.

Insoweit kann der Änderung der Lage der Garage zugestimmt werden, eine Befreiung von den Festsetzungen ist hier nicht erforderlich, da dies ausnahmsweise zulässig ist.

3) Folge aus Punkt 4

Bei der Bauausführung mit zwei Vollgeschossen, sollte auch die Dachneigung auf 22 Grad zugelassen werden. Dadurch wird die Verringerung der Firsthöhe erreicht.

4) Der Bebauungsplan „Gruberfeld BA 2“ setzt für die westlichen Baufelder zwei Vollgeschosse als I + D (also EG und ausgebautes DG) fest, die Kniestockhöhe gemessen von OK

Decke (Rohbeton) bis Schnittpunkt Außenkante Dachhaut max. 60 cm.

Im südlichen bzw. südöstlichen Bereich, d. h. im Bereich der Pfarrer-Wiedemann-Straße sind dagegen zwei Vollgeschosse (EG + OG) grundsätzlich zulässig.

Vom Planer wurde noch eine Gegenüberstellung zweier Gebäude beigebracht:

1. Gebäude mit EG und ausgebauten DG (Kniestock auf 1,20 – Befr. wäre erforderlich)
Gesamtfirsthöhe 8,65 / Traufhöhe ca. 4,00 m
2. Gebäude mit EG und OG – Gesamtfirsthöhe 7,77 m / Traufhöhe ca. 4,50 m

Beschlüsse:

Der Gemeinderat Gablingen stellt die Zustimmung zur Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage in Gablingen, OT Lützelburg, Am Forsthaus 8, Fl.Nr. 165/37, Gemarkung Lützelburg zu folgenden Befreiungen in Aussicht:

1. Beschluss:

Änderung der Firstrichtung

Die Zustimmung zur Änderung der Firstrichtung von Nord-Süd nach West-Ost wird in Aussicht gestellt.

einstimmig angenommen

2. Beschluss:

Änderung der Lage der Garage

Die Zustimmung zur Änderung der Lage der Garage wird in Aussicht gestellt. Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans ist nicht erforderlich, da dies ausnahmsweise zulässig ist.

einstimmig angenommen

3. Beschluss:

Zwei Vollgeschosse (EG + OG)

Für zwei Vollgeschosse (EG + OG) wird die Zustimmung zur Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Gruberfeld BA 2“ in Aussicht gestellt. Die Zustimmung der Nachbarn ist zwingend notwendig.

einstimmig angenommen

4. Beschluss:

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung den Bebauungsplan zu ändern.

einstimmig angenommen

4	Antrag auf Vorbescheid Nr. 01/2022 Grundstück in Gablingen, OT Lützelburg, Gablinger Straße 26, Fl.Nr. 484/3, Gemarkung Lützelburg Vorhaben: Doppelhaus mit 2 Doppelgaragen
----------	--

Der Antrag auf Vorbescheid war Gegenstand der Beratungen in den nichtöffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzungen am 22.02.2022 und am 07.12.2021 und in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 14.12.2021 (TOP 7.1).

Frau Kraus teilt mit, dass sich die Sach- und Rechtslage zwischenzeitlich nicht geändert hat, so dass nach Ansicht der Verwaltung weiterhin an dem gefassten Beschluss festzuhalten ist, d. h. die Versagung des gemeindlichen Einvernehmens.

Das Grundstück ist eindeutig dem Außenbereich zuzuordnen (Aussage des Landratsamtes Augsburg). Die frühere Gärtnerei wurde im Außenbereich genehmigt. Eine Genehmigung im Außenbereich ist nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich, die hier nicht vorliegen.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Gablingen erteilt die Zustimmung zum Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Doppelhauses in Gablingen, OT Lützelburg, Gablinger Straße 26, Fl.Nr. 494/3, Gemarkung Lützelburg.

einstimmig abgelehnt

5	Bauanträge
----------	-------------------

5.1	Bauantrag Nr. 01/2022 Grundstück in Gablingen, OT Lützelburg, Köhlerberg 4, Fl.Nr. 957/5, Gemarkung Lützelburg Vorhaben: Anbau eines Balkons auf der Ostseite
------------	--

Der Bauantrag war Gegenstand der Beratungen in der nichtöffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung am 22.02.2022.

Geplant ist ein Balkonanbau auf der östlichen Giebelseite des Anwesens Köhlerberg 4. Aufgrund der Tiefe 2,12 m und Länge von 4,26 m gilt er nicht mehr als untergeordneter Bauteil und ist deshalb genehmigungs- und abstandsflächenpflichtig.

Das Grundstück Fl.Nr. 957/5, Gemarkung Lützelburg befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Bauplanungsrechtlich beurteilt sich das Vorhaben nach § 34 BauGB.

Der Balkon fügt sich nach der Art und dem Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung ein. Die erforderlichen Abstandsflächen zum Nachbargrundstück werden eingehalten.

Beschluss:

Der Gemeinderat Gablingen erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag zum Anbau eines Balkons auf der östlichen Giebelseite in Gablingen, OT Lützelburg, Köhlerberg 4, Fl.Nr. 957/5, Gemarkung Lützelburg.

einstimmig angenommen

5.2	Bauantrag Nr. 02/2022 Grundstück in Gablingen, Gewerbegebiet "Flugplatz 1", Dornierstraße 8, Fl.Nr. 595/59, Gemarkung Gablingen Vorhaben: Lagerhalle mit Büroanbau
------------	---

Der Bauantrag war Gegenstand der Beratungen in der nichtöffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung am 22.02.2022.

Entgegen der vormals behandelten Bauvoranfrage zur Errichtung von 10 Bürocontainern auf dem Grundstück Dornierstr. 8, Fl.Nr. 595/59, Gemarkung Gablingen im Mai 2021 ist jetzt die Errichtung einer Lagerhalle mit Büroanbau vorgesehen.

Beurteilung:

Das Vorhaben wird nach § 30 BauGB beurteilt und liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19, „Gewerbegebiet Flugplatz 1“, 4. Änderung.

Für dieses Grundstück ist ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO mit folgender Nutzungsschablone festgesetzt:

- Offene Bauweise
- Überbaubare Grundstücksfläche für Gebäude 0,5
- Befestigte Flächen 0,8
- FD/SD – DN 0-12° / III VG.

Eine Lagerhalle mit Büroanbau ist grundsätzlich in einem Gewerbegebiet zulässig.

Das zur Bebauung anstehende Grundstück hat eine Fläche von 4.965 qm (0,5 = 2.482,50 qm Gebäude, 0,8 = 3.972,00 qm befestigte Fläche).

Die Halle hat eine Größe incl. Rampe von 900 qm, ohne Rampe 812,00 qm. Der angegliederte Bürobereich mit Warte- und Sanitärbereich und der Technikraum haben eine überbaubare Grundfläche von 53,87 qm. Insoweit ist die überbaubare Grundfläche von 0,5 für Gebäude eingehalten.

Die Zufahrtsbereiche zu den Pkw-Stellplätzen und LKW-Stellplätzen werden asphaltiert, während die Stellplätze selbst in Pflasterrasen ausgeführt werden. Insgesamt werden 12 Stellplätze am Grundstück nachgewiesen.

Es werden zwei Zufahrten, die eine für Pkw's und die andere für Lkw's, geschaffen, die zulässig sind.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind eingehalten. Die erforderliche Eingrünung und Bepflanzung ist im Bauantrag integriert.

Folgende Unterlagen sind über das Landratsamt noch nachzureichen:

- Stellungnahme der Wehrbereichsverwaltung Süd
- Schallschutzgutachten über die Einhaltung des flächenbezogenen Schalleistungspegels
- Entwässerungsplan für die Gemeinde Gablingen.

Die Nachbarunterschriften liegen vollständig vor.

Auf Nachfrage von GR Uhl zu einer später möglichen Teilung des Grundstücks im südlichen Bereich, teilt Frau Kraus mit, dass bei einer Grundstücksteilung vom Vermessungsamt eine Stellungnahme der Gemeinde eingeholt wird. Die Zustimmung der Gemeinde ist erforderlich. Ob im mit der Gemeinde abgeschlossene Kaufvertrag hierzu Regelungen getroffen wurden, wird Frau Ruf prüfen und die Gemeinderäte informieren.

Beschluss:

Der Gemeinderat Gablingen erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag zur Errichtung einer Lagerhalle mit Büroanbau in Gablingen, Gewerbegebiet „Flugplatz 1“, Dornierstr. 8, Fl.Nr. 595/59, Gemarkung Gablingen.

Das Landratsamt Augsburg wird gebeten für die Gemeinde Gablingen entsprechende Entwässerungspläne und, wie in Punkt 10.2 des Bebauungsplans festgesetzt, einen kombinierten Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungsplan i. M. 1 : 200 anzufordern; Punkt 10 und 11 sind entsprechend zu berücksichtigen.

Der Baubeginn muss bis Ende 2022 und die Fertigstellung bis Ende 2023 erfolgen.

einstimmig angenommen

5.3	Bauantrag Nr. 03/2022 Grundstück in Gablingen, OT Holzhausen, Wertinger Str. 7 a, Fl.Nr. 3422/1, Gemarkung Gablingen Vorhaben: Zweifamilienhaus mit Garage und Stellplätzen
------------	--

Der Bauantrag war Gegenstand der Beratungen in der nichtöffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung am 22.02.2022.

Das Vorhaben wird nach § 34 BauGB, Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, beurteilt.

Geplant ist ein Zweifamilienhaus bzw. Doppelhaus mit jeweils EG und OG für jeweils 1 Wohneinheit. Das Gebäude mit einer Länge von 14,84 m und einer Breite von 10,64 m soll mit einem flach geneigten Satteldach, Dachneigung 22 Grad und einen Kniestock von 2,10 m ausgeführt werden. Das Obergeschoss ist ein Vollgeschoss.

Im südlichen Grundstücksbereich sollen zwei Stellplätze, ein weiterer Stellplatz am östlichen Gebäuderand und eine Garage mit einer Breite 3,15 m, Länge 7,06 m an der Grundstücksgrenze zum gemeindlichen Gehweg und angrenzend an den Bereich der Bushaltestelle errichtet werden. Die Garage wird mit Flachdach ausgeführt.

Stellplätze:

Gemäß der Garagen- und Stellplatzsatzung müssen für das Vorhaben vier Stellplätze nachgewiesen werden. Der Stellplatznachweis ist mit den drei offenen Stellplätzen und einer Einzelgarage erbracht.

Erschließung:

Die wege-, wasser- und abwassermäßige Erschließung ist als gesichert zu betrachten. Das südliche Hinterliegergebäude wird mittels Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht weiterhin erschlossen. Der private Zufahrtsweg wird wassergebunden ausgeführt.

Ergebnis der Beratung im Bau- und Umweltausschuss:

Die Mitglieder sehen das Maß der baulichen Nutzung für dieses Grundstück als weit überschritten an, weshalb hier nicht mehr von einem Einfügen nach § 34 BauGB gesprochen werden kann.

Nach Abzug des Zufahrtsweges (ca. 73 m²) verbleibt eine zu bebauende Restfläche von ca. 427 m², was für ein Zweifamilien- bzw. Doppelhaus eindeutig zu klein ist.

Der Situierung der Garage direkt am Gehweg im Bereich der Staatsstraße 2036, anschließend an eine Bushaltestelle, wird nicht zugestimmt.

Die Gemeinderäte sehen das Maß der baulichen Nutzung ebenfalls als weit überschritten.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Gablingen erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag zur Errichtung eines Zweifamilienhauses mit drei Stellplätzen und einer Einzelgarage in Gablingen, OT Holzhausen, Wertinger Str. 7 a, Fl.Nr. 3422/1, Gemarkung Gablingen.

einstimmig abgelehnt

5.4	Bauantrag Nr. 04/2022 Grundstück in Gablingen, Gewerbegebiet "Flugplatz 1", Paul-Klee-Straße 9, Fl.Nr. 595/60, Gemarkung Gablingen Vorhaben: Bürogebäude mit Betriebsleiterwohnung und Lagerhalle mit Garagen
------------	--

Der Bauantrag war Gegenstand der Beratungen in der nichtöffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung am 22.02.2022.

Beurteilung:

Das Vorhaben wird nach § 30 BauGB beurteilt und liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19 Gewerbegebiet „Flugplatz 1“, 4. Änderung.

Art der Nutzung:

Festgesetzt ist für diesen Bereich im Bebauungsplan ein GI (Industriegebiet).

Gem. § 9 Abs.1 BauNVO dienen Industriegebiete ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, so dass der Gewerbebetrieb mit den Lagerstätten nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässig ist. Die Betriebsleiterwohnung mit einer untergeordneten Grundfläche ist nach § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Die Erforderlichkeit der Betriebsleiterwohnung wurde damit begründet, dass das Unternehmen im Straßen- und Kanalbau tätig ist. Es müssen Noteinsätze auch am Wochenende geleistet werden.

Bauweise:

Der Bebauungsplan setzt Baugrenzen im südlichen Bereich zur Straße hin orientiert und eine offene Bauweise fest. Die baulichen Anlagen werden im Bereich der Baugrenze unter Einhaltung der Abstandsflächen errichtet.

Es ist eine Lagerhalle mit einer Länge von 38,16 m und eine Breite von 12,99 m, zweigeschossig mit einem flach geneigten Pultdach vorgesehen. Im EG sind der Technikraum, 4 Werkstattbereiche, 2 Garagen und ein Lagerbereich vorgesehen. Im OG sind drei Büroräume mit Sanitäreinrichtung vorgesehen. Im südlichen Bereich des OG's befindet sich die Betriebsleiterwohnung mit einer Wohnfläche von 144,93 qm. Im nördlichen Bereich des Grundstücks werden vier Schüttmulden für die Lagerung von Wandkies, Splitt, Sand und Leerkies errichtet. Die Eingrünung des gesamten Bereichs ist im Freiflächengestaltungsplan dargestellt.

Städtebauliche Einfügung:

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Flugplatz 1“, 4. Änderung werden bis auf drei erforderliche Befreiungen eingehalten:

- 1.) Nr. 5 Gestaltung Pkt. 5.1 / zulässig sind nur Flachdächer und flach geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung bis 12 Grad.
Geplant ist die Ausführung des Hauptgebäudes mit einem flach geneigten Pultdach von 8 Grad; hierfür ist eine Befreiung erforderlich.

- 2.) Nr. 5 Gestaltung Pkt. 5.2 / Metalldächer sind nicht zugelassen. Aus Kostengründen, optischen und dämmtechnischen Gründen soll ein Metalldach zur Ausführung kommen. Die Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung Süd wurde mit Auflagen erteilt. Hierfür ist ebenfalls eine Befreiung von den Festsetzungen erforderlich.
- 3.) Nr. 9 Flächen für Versorgungsanlagen und Lagerplätze Pkt. 9.8 / Kies- und Humusaufschüttungen sind nur bei nachweisbar kurzfristigen Zwischenlagerungen erlaubt.
Die Lagerung von Kies wird für den ansässigen Betrieb benötigt (Erdbau, Pflaster, Kanal) Größe 2 x 7,50 / 5,00 m Schüttmulden im Norden.
Hierfür ist ebenfalls eine Befreiung von den Festsetzungen erforderlich.

Stellplätze:

Insgesamt werden 15 Stellplätze errichtet. Davon sind 8 Stellplätze oberirdisch mit wasserdurchlässigen Belägen und 8 Stellplätze im Bereich der Halle im EG (jeweils 1 Stellplatz je Einheit). Erforderlich sind 10,68 Stellplätze. Es werden 15 Stellplätze nachgewiesen.

Erforderliche Nachweise:

Die Stellungnahme der Wehrbereichsverwaltung liegt vor. Da eine Photovoltaikanlage auf beiden Gebäudedächern geplant ist, wurde die Zustimmung mit Auflagen verbunden.

Die Eingrünung bzw. Bepflanzung des gesamten Areals ist im Freiflächengestaltungsplan dargestellt und entspricht den Bepflanzungsrichtlinien.

Der Nachweis über 1. die Einhaltung des flächenbezogenen Schalleistungspegels und 2. das schalltechnische Gutachten über den Nachweis, dass die Schutzwürdigkeit der Wohnung zu keiner zusätzlichen Einschränkung der zulässigen Immissionen von benachbarten oder zukünftig möglichen hinzukommenden Gewerbe- oder Industriebetrieben führt, liegen vor und sind im Ergebnis positiv bewertet.

Der erforderliche Entwässerungsplan liegt vor.

GR Eding hat Bedenken dahingehend, ob es der Stellplatzsatzung entspricht, dass durch die 7 Stellplätze in den 7 Werkstätten diese bereits zur Hälfte belegt sind.
Frau Ruf schlägt vor die Stellplatzsituierung nochmals zu überprüfen.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Gablingen erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag in Gablingen, Gewerbegebiet „Flugplatz 1“, Paul-Klee-Str. 9, Fl.Nr. 595/60, Gemarkung Gablingen zum Neubau eines Bürogebäudes mit Betriebsleiterwohnung und Lagerhalle mit Garagen und Stellplätzen.

Die Zustimmung zu den erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Flugplatz 1“, 4. Änderung zur Aufbringung eines flach geneigten Pultdachs mit 8 Grad Dachneigung in Metall sowie die Lagerung von Kies in zwei Schüttmulden wird erteilt.

Die Zustimmung erfolgt unter der Maßgabe, dass die dargestellten Stellplätze den Vorgaben entsprechen.

angenommen

Ja 15 Nein 0 Persönlich beteiligt 1

Anmerkung:

GR Pius Kaiser ist nach Art. 49 GO von Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

5.5 Bauantrag Nr. 06/2022
Grundstück in Gablingen, Biberbacher Str. 12, Fl.Nr. 51, Gemarkung Gablingen
Vorhaben: Einbau einer Hackschnitzelheizung in ein bestehendes Gebäude

Der Bauantrag war Gegenstand der Beratungen in der nichtöffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung am 22.02.2022.

Das Vorhaben wird nach § 34 BauGB, Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, beurteilt.

Bauweise:

Geplant ist eine Nutzungsänderung von einem Teilbereich der landwirtschaftlichen Scheune in ein Hackschnitzellager mit ca. 17 qm und einem Heizraum von ca. 24 qm.

Städtebauliche Einfügung:

Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein (§ 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Gestalterische Vorschriften kommen deshalb nicht zum Ansatz.

Stellplätze:

Durch die Nutzungsänderung werden keine weiteren Stellplätze erforderlich.

Nachbarunterschriften:

Die Nachbarunterschriften sind vollständig.

Erschließung:

Die Erschließung ist gesichert.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Gablingen erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag zur Änderung eines Teilbereichs der bestehenden Scheune in eine Hackschnitzelheizung mit Lager in Gablingen, Biberbacher Str. 12, Fl.Nr. 51, Gemarkung Gablingen.

angenommen

Ja 15 Nein 0 Persönlich beteiligt 1

Anmerkung:

2. Bürgermeister Christian Kaiser ist nach Art. 49 GO von Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

5.6 Bauantrag Nr. 36/2021
Grundstück in Gablingen, OT Lützelburg, Georgenstr. 7, Fl.Nr. 23/6, Gemarkung Lützelburg
Vorhaben: Umnutzung und Umbau

Frau Kraus teilt mit, dass das Landratsamt mit Schreiben vom 28.01.2022 um das erneute Befinden über das gemeindliche Einvernehmen gebeten hat.

Zur Umnutzung mit Umbau wurde vom Gemeinderat das gemeindliche Einvernehmen verweigert. Das Landratsamt sieht grundsätzlich keine städtebaulichen Bedenken hinsichtlich der Aufstockung.

Die Verwaltung hat weitere Prüfungen angestellt. Die Untere Verkehrsbehörde sieht keine konkrete Gefahr für den Verkehr. Genehmigungen für das ehemalige Milchhäusle zur Umnutzung in eine Sparkassenfiliale und später in eine Wohnung sind weder bei der Gemeinde noch im Landratsamt vorhanden.

Frau Ruf hat sich mit dem Bauherrn in Verbindung gesetzt. Er nimmt Kontakt mit den Nachbarn auf, um einen Stellplatz nachweisen zu können.

Der Bauausschuss empfiehlt das Einvernehmen nicht in Aussicht zu stellen.

Von GR Uhl wird die Prüfung des Brandschutzschutzes durch das Landratsamt thematisiert.

Beschluss:

Der Gemeinderat Gablingen erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag zur Umnutzung und zum Umbau auf dem Grundstück in Gablingen, OT Lützelburg, Georgenstraße 7, Fl.Nr. 23/6, Gemarkung Lützelburg.

Die Prüfung des Brandschutzes und der Stellplatzsituation durch das Landratsamt wird empfohlen.

einstimmig abgelehnt

6	Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 15.02.2022
----------	--

Beschluss:

Die Niederschrift vom 15.02.2022 wird genehmigt.

einstimmig angenommen

7	Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen
----------	--

Frau Ruf gibt die Beschlüsse aus der nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung vom 25.01.2022 bekannt:

- Erweiterung der KITA „St. Martin“:
Vergabe der WC-Trennwände an die Fa. WAKO-Trennwände zu 5.802,44 € brutto.
Vergabe der Elementschiebewände an die Fa. Hufcor Deutschland GmbH zu 54.886,37 € brutto

8	Informationen aus der Verwaltung
----------	---

Bürgermeisterin Frau Ruf informiert zum Ukraine-Krieg:

Täglich erreichen uns schreckliche Bilder aus der Ukraine. Menschen verlieren ihr Hab und Gut und müssen ihre Heimat verlassen. Vor allem Frauen mit ihren Kindern flüchten vor diesem Krieg. Wir sollten nun alle helfen, die Heimatlosen unterzubringen und bitten unsere Bürgerinnen und Bürger freie Wohnräume in der Gemeindeverwaltung zu melden. Nach einer Besichtigung und

Aufnahme der Daten werden die Informationen an das Landratsamt weitergegeben. Wenn die ersten Schutzsuchenden bei uns ankommen, werden sie von Frau Ciemala, der Leiterin des Freiwilligenzentrums Gablingen, betreut.

Auch Spenden sind willkommen. Umfangreiche Informationen stehen auf der Internetseite des Landratsamtes Augsburg zur Verfügung.

Wie unkompliziert Hilfe sein kann, zeigt sie am Beispiel eines Bauhofmitarbeiters auf. Er fährt in einem Konvoi am Wochenende nach Polen um hilfsbedürftige Menschen abzuholen. Dafür stellen ihm die Gemeinde den Gemeindebus zur Verfügung und die Benzinkosten werden privat gespendet. Frau Ruf bedankt sich für diese Aktion!

Die Überprüfung der Katastrophenschutzsirenen findet am kommenden Donnerstag, 10.03.2022 um 11:00 Uhr im Landkreis Augsburg statt.

9 Termine

Die nächste Gemeinderatssitzung findet am 29. März 2022 um 19:30 Uhr in der Mehrzweckhalle statt.

10 Anfragen der Gemeinderäte

GR Grieshaber schlägt vor, zu Solidarität und Hilfsbereitschaft zum Ukrainekrieg in einem Bürgerbrief bzw. im Gemeindeanzeiger aufzufordern.

Frau Ruf wird im Gemeindeboten und auf der Internetseite eine Pressemitteilung veröffentlichen.

GR Eding erinnert an die Vorstellung des Konzepts für den Gemeindewald durch den zuständigen Förster. Es wurden in einem Bereich des Gemeindewaldes wieder überwiegend Fichten gepflanzt.

Dies steht auf der Vormerkliste von Frau Ruf und konnte coronabedingt bisher nicht erledigt werden.

GR Dehmel teilt mit, dass sich derzeit der Waldweg zwischen Sägewerk und Wertstoffhof in einem schlechten Zustand befindet. Nach Beendigung der Waldarbeiten und Abfuhr des Holzes wird der Weg hergerichtet.

GR Kapfer wünscht einen groben Terminplan zur Veränderungssperre „Reute und Mittelanger“. Frau Ruf informiert, dass das Ingenieurbüro in der Woche vor Ostern die Höhenlagen vor Ort aufnimmt und erwartet dann ein erstes Ergebnis.

Um 20:40 Uhr schließt 1. Bürgermeisterin Karina Ruf die Sitzung des Gemeinderates.

Karina Ruf
1. Bürgermeisterin

Therese Schuster
Schriftführerin